

RÈGLEMENT 26-433

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

**CONSIDÉRANT QU'**un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le déperissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure ;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire ;

**CONSIDÉRANT QU'**avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire tenue le 2 mars 2026 ;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement a été adopté lors de la séance du 2 mars 2026 ;

**EN CONSÉQUENCE**, le conseil municipal décrète ce qui suit :

**CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**ARTICLE 1. PRÉAMBULE**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**ARTICLE 2. TITRE**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments » et le numéro 26-433.

**ARTICLE 3. DÉFINITIONS**

Bâtiment : Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements.

Bâtiment en bon état : Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en assurer la sécurité et la solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable.

Bâtiment patrimonial : Bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002), situé dans un site patrimonial conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Bâtiment vacant : Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.

Conseil : Le conseil municipal de Saint-Alexandre.

## Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

Fonctionnaire désigné : Tout inspecteur du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Saint-Alexandre ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.

Logement : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01)

Municipalité : La Municipalité de Saint-Alexandre

Propriétaire : Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

### CHAPITRE II – APPLICATION DU RÈGLEMENT

#### ARTICLE 4. PORTÉE D'APPLICATION

Le règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la Municipalité.

#### ARTICLE 5. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer les constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

### CHAPITRE III – NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

#### ARTICLE 6. OCCUPATION DU BÂTIMENT

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

#### ARTICLE 7. ÉLÉMENTS D'OCCUPATION PROHIBÉS

Sont notamment prohibés :

- Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment ;
- Le dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin ;
- Les escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe ou composés de matériaux endommagés ou pourris ;
- Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas munis d'un revêtement extérieur ;
- L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter un danger pour la sécurité des personnes ;
- L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment.

#### ARTICLE 8. MOISSURE, POURRITURE ET CORROSION

Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion.

#### ARTICLE 9. PEINTURE DE MUR OU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nul ne peut tolérer que la peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, lorsqu'applicable, soit dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée.

## **Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre**

### **ARTICLE 10. VERROUILLAGE DES PORTES**

La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

### **ARTICLE 11. TOITURE, PORTES ET FENÊTRES DU BÂTIMENT**

La toiture, les portes et les fenêtres d'un bâtiment doivent être maintenues dans un état qui en assure l'étanchéité, l'aspect de propreté et qui empêche les infiltrations d'eau, de vermine, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles.

## **CHAPITRE IV – NORMES APPLICABLES AUX LOGEMENTS**

### **ARTICLE 12. EAU POTABLE, EAUX USÉES, CHAUFFAGE ET ÉCLAIRAGE**

Tout logement doit être pourvu des systèmes adéquats en matière d'alimentation en eau potable, en évacuation des eaux usées et en chauffage et éclairage.

### **ARTICLE 13. TEMPÉRATURE AMBIANTE**

Toute pièce d'un logement doit pouvoir être maintenue, à tout moment, à une température minimale de 21°C. À cette fin, la température est mesurée au centre de la pièce.

### **ARTICLE 14. FENÊTRE DE CHAMBRE À COUCHER**

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. La fenêtre doit être adéquatement scellée de manière à interdire l'infiltration d'Eau, notamment, mais doit pouvoir être ouverte de manière à ventiler adéquatement la pièce.

## **CHAPITRE V – NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX**

### **ARTICLE 15. TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE RÉPARATION SUR UN BÂTIMENT PATRIMONIAL**

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

## **CHAPITRE VI – NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENT VACANTS**

### **ARTICLE 16. FERMETURE DES BÂTIMENTS VACANTS**

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès.

La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqués fixés solidement au bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

## **CHAPITRE VII – INSPECTIONS, AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS PÉNALES**

### **ARTICLE 17. POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE MUNICIPAL DÉSIGNÉ**

Le fonctionnaire municipal désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 et 19 heures, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Tout propriétaire, occupant ou locataire de ce bâtiment devra le recevoir, lui donner accès au bâtiment ainsi qu'à tout bâtiment accessoire et répondre à toute question relative à l'application du règlement.

## Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection, effectuer des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier au respect de l'application du règlement. Il peut également être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

Le fonctionnaire désigné peut faire appel à une équipe d'extermination dans le cas où un bâtiment serait infesté de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible.

Le fonctionnaire désigné peut faire appel à un centre de santé et de services sociaux dans le cas où il estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation compulsif d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre que la salubrité ou la sécurité du bâtiment qu'elle habite porte atteinte à sa santé ou sa sécurité physique.

Le fonctionnaire désigné peut demander à un propriétaire de bâtiment dont les éléments de structure présentent un risque pour la santé et la sécurité des personnes, de limiter ou d'empêcher l'accès audit bâtiment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité autour du périmètre du bâtiment.

Est passible d'une amende maximale de 1 000\$ quiconque empêche le fonctionnaire désigné d'avoir accès à un bâtiment. Tous les frais engendrés par les présentes dispositions sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant du bâtiment.

### **ARTICLE 18. AVIS ÉCRIT**

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

### **ARTICLE 19. AVIS DE DÉTÉRIORATION**

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisé à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

L'avis de détérioration devra contenir les éléments suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'adresse de son propriétaire ;
2. Le nom de la Municipalité et l'adresse de son bureau, ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le Conseil requiert l'inscription ;
3. Le titre et le numéro du présent règlement ;
4. La description des travaux à effectuer.

### **ARTICLE 20. NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE**

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration, le notifier au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le Registre foncier à l'égard de cet immeuble.

### **ARTICLE 21. AVIS DE RÉGULARISATION**

Lorsque la Municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration visé à l'article 19 ont été effectués, le Conseil doit, dans les 60 jours de la contestation, requérir l'inscription sur le Registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro de l'inscription sur le Registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

### **ARTICLE 22. NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE**

La Municipalité doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de l'avis de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le Registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

ARTICLE 23. DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque contrevient ou permet de contrevénir aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d’une amende d’au moins 500\$ et d’au plus 100 000\$ dans le cas d’une personne physique, et d’au moins 2 000\$ et d’au plus 200 000\$ dans le cas d’une personne morale.

En cas de récidive, l’amende est portée au double.

Lorsque l’infraction reprochée vise un bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d’une amende d’au moins 2 000\$ et d’au plus 250 000\$ dans le cas d’une personne physique, et d’au moins 4 000\$ et d’au plus 250 000\$ dans le cas d’une personne morale.

Les facteurs aggravants énumérés à l’article 145.41.7 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d’infraction.

Si une infraction dure plus d’un jour, l’infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l’infraction, conformément au présent article.

La municipalité se réserve le droit d’exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

CHAPITRE VIII – ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 24. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le directeur général et greffier-trésorier,

Le maire,

Marc-Antoine Lefebvre

Yves Barrette

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Avis de motion        | 2 MARS 2026  |
| Dépôt du projet       | 2 MARS 2026  |
| Adoption du projet    | 2 MARS 2026  |
| Consultation publique | 23 MARS 2026 |
| Adoption              |              |
| Publication           |              |
| En vigueur            |              |